투 자 보 고 서

2025.01.01 부터 2025.12.31 까지

(제 10 기)

2026.03.31

회 사 명 :	(주)엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김 선 권			
본점소재지 :	경상남도 진주시 충의로19(충무공동)			
	(전화번호)	055-922-4782		
	(홈페이지)	www.lh.or.kr		
작성책임자 :	(회사)	한국토지주택공사	(직책)	대리
	(전화번호)	055-922-4782	성명	최연정
공시책임자 :	(회사)	한국토지주택공사	(직책)	대리
	(전화번호)	055-922-4782	성명	최연정

최연정

최연정

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		(주)엔에이치에프제11호공공 임대위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일		2016.10.14	
(3) 소재지		경상남도 진주시 충의로19(충무공동)	
(4) 자산 및 자본금, 부채			(단위: 원)
구 분		당기말	전기말
		2025.12.31	2024.12.31
자산총계		851,124,679,036	871,568,440,709
부채총계		872,447,721,135	872,027,501,028
자본총계		- 21,323,042,099	- 459,060,319
자 본 금		104,100,000,000	104,100,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 투자 운용 보고	자산운용		
	부채운용		
	자본운용		
	배당		

(7) 투자 환경 및 전략	투자환경		
	투자전략		
(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	한국토지주택공사	
	사무수탁회사	신한펀드파트너스	
	자산보관회사	금융자산	㈜하나은행
		부동산	㈜하나은행
(9) 비고		(가) 신용평가결과	
		해당사항 없음	
		(나) 기타	

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성

나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 12 개월)

구분			전기	당기	변동
			2024.12.31	2025.12.31	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원			0.00%
	당기손익	백만원			0.00%
	당기손익+감가상각비	백만원			0.00%
	FFO	백만원			0.00%
	NAV	백만원			0.00%
배당지표	보통주 배당금	백만원			0.00%
	보통주 1주당 배당금	원			0.00%
	종류주 배당금	백만원			0.00%
	종류주 1주당 배당금	원			0.00%
부채지표	레버리지	%			0.00%p
	이자보상배수	배			0.00
	평균차입금리	%			0.00%p
	고정금리 비중	%			0.00%p
	부채 평균잔여만기	년			0.00년
임대지표	임대율	%			0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)
= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = ∑(각 이자부담부채 원금 × 각 이자부담부채의 잔여만기) ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 임대율 = ∑(각 부동산의 임대면적) ÷ ∑(각 부동산의 임대가능면적)

※ WALE = ∑(각 임차인의 잔여 임대기간 × 각 임차인의 임대면적) ÷ 전체 임대면적

2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2016.10.14 : 발기인총회 개최
- 2016.10.14 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2016.10.31 : 자산보관계약체결(하나은행)
- 2016.11.02 : 자산관리계약체결(한국토지주택공사)
- 2016.11.02 : 일반사무수탁계약체결(신한펀드파트너스㈜)
- 2016.12.19 : 국토교통부의 영업인가
- 2016.12.29 : 유상증자(1,038억원)
- 2026.02.20 : 본점 이전

前 : 경기도 성남시 분당구 성남대로54번길 3(구미동)
後 : 경상남도 진주시 충의로19(충무공동)

나) 상호의 변경
- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
- 해당사항 없음

라) 주요 자산 취득일 등
- 해당사항 없음

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	김선권	1966.11.04	김선권법무사 사무소 대표	해당사항 없음
기타비상무이사	강빈	1981.07.10	대일감정평가법인	해당사항 없음
기타비상무이사	정다연	1988.09.10	㈜가람감정평가법인 경남지사	해당사항 없음
감사	조전수	1978.09.04	한울회계법인 공인회계사	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

다. 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
김은지	1988.07.08	2025.12.01	한국토지주택공사	해당사항 없음
최서희	1977.06.03	2025.12.01	한국토지주택공사	해당사항 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	852,468	97.81%	838,664	98.54%			
부동산	852,468	97.81%	838,664	98.54%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%	98.54%	98.54%	
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	16,400	1.88%	9,716	1.14%	1.14%	1.14%	
기타 자산	2,701	0.31%	2,744	0.32%	0.32%	0.32%	
총계	871,568	100.00%	851,125	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
매입형/개발형		혼합(매입+개발)
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

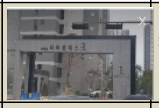
(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공건설
임대주택비율	100.0%
임대주택 포함 여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

※ 임대주택 구분은「공공주택 특별법」제2조에 따른 '공공건설', '공공매입', '지분적립형 임대주택', '이익공유형 분양주택',「민간임대주택 특별법」제2조 '민간건설', '민간매입', '공공지원민간임대', '장기일반민간임대' 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

	부동산명	투자대상	위치	완공(개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건축면적(㎡)	비고
1	전주효천A3	주택(공동주택)	전북특별자치도 전주시 완산구 효천중앙로 50 (효자동2가, 리버클래스)	2019.11.11		2017.02.28	해당사항 없음	일반	52,503.00	121,612.73	8,249.57	
2	의정부고산 S-4	주택(공동주택)	경기도 의정부시 서광로 186 (산곡동, 쌍용더플래티넘고산엔에이치에프)	2020.01.10		2017.02.28	해당사항 없음	일반	29,722.00	70,754.79	4,629.23	
3	의정부고산 S-5	주택(공동주택)	경기도 의정부시 서광로 166 (산곡동, 고산센트레빌엔에이치에프)	2020.01.20		2017.02.28	해당사항 없음	일반	59,759.00	149,344.02	7,869.62	
4	대구옥포S-1	주택(공동주택)	대구광역시 달성군 옥포읍 금계길 12 (대구옥포르상트레빌)	2019.09.03		2017.02.28	해당사항 없음	일반	28,716.60	63,308.15	5,275.01	
5	대구대곡 2B	주택(공동주택)	대구광역시 달서구 갈밭남로 64 (대곡동, 대구대곡수목원풍경그린)	2019.09.03		2017.02.28	해당사항 없음	일반	18,467.00	43,770.74	4,342.77	
6	충주호암 B-7	주택(공동주택)	충청북도 충주시 호암토성2로 10 (호암동)	2019.10.18		2017.02.28	해당사항 없음	일반	24,820.00	71,224.33	3,671.91	
7	화성동탄(2)A89	주택(공동주택)	경기도 화성시 동탄대로1길 20 (장지동)	2019.11.14		2017.02.28	해당사항 없음	일반	24,955.00	56,395.88	4,364.59	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재

(2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 전주효천A3	53,873	1,095	123,538	10,252			16,420		172,338	108,042	임대주택
2 의정부고산 S-4	21,296	82,763	98	11,113			11,205		104,066	45,557	임대주택
3 의정부고산 S-5	49,087	159,954	462	19,235			21,364		207,374	101,147	임대주택
4 대구옥포S-1	21,551	72,240	468	3,207			9,527		87,939	33,421	임대주택
5 대구대곡 2B	24,933	53,645	117	5,299			7,418		76,577	32,647	임대주택
6 충주호암 B-7	9,816	71,364	239	7,297			9,792		78,923	46,822	임대주택
7 화성동탄(2) A89	48,163	63,175	612	8,255			8,758		111,447	50,284	임대주택

(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	임대차 계약수
1	전주효천A3	121,220.00	121,220.00	100.00%	818
2	의정부고산 S-4	70,558.00	69,009.71	97.81%	624
3	의정부고산 S-5	148,851.00	147,258.36	98.93%	1,203
4	대구옥포S-1	63,155.00	55,582.12	88.01%	390
5	대구대곡 2B	43,615.00	42,069.15	96.46%	381
6	충주호암 B-7	71,030.00	70,561.67	99.34%	452
7	화성동탄(2)A89	56,270.00	56,018.79	99.55%	446

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

	주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료 (원)	비고
1	아파트	74	188	188	59,679,000	554,910	전주효천 A-3
2	아파트	84	630	630	72,243,000	617,730	전주효천 A-3
3	아파트	59	638	624	45,021,000	429,270	의정부고산 S-4
4	아파트	59	855	847	45,021,000	429,270	의정부고산 S-5

5	아파트	74	178	174	57,585,000	533,970	의정부고산 S-5
6	아파트	84	182	182	68,055,000	596,790	의정부고산 S-5
7	아파트	74	146	128	43,000,000	460,000	대구옥포 S-1
8	아파트	84	296	262	53,000,000	490,000	대구옥포 S-1
9	아파트	59	395	381	51,500,000	463,500	대구대곡 2 B
10	아파트	74	107	107	40,833,000	513,030	충주호암 B-7
11	아파트	84	348	345	51,303,000	596,790	충주호암 B-7
12	아파트	59	258	257	52,350,000	471,150	화성동탄(2) A-89
13	아파트	74	70	69	77,478,000	649,140	화성동탄(2) A-89
14	아파트	84	120	120	88,995,000	722,430	화성동탄(2) A-89

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인 • 허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인 • 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	하나은행	변동금리	4,194	5,341	
MMT	NH농협은행	변동금리	12,205	4,375	

마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금	1,541	1,541	
그 밖의 기타자산	선급비용	777	777	
그 밖의 기타자산	건설임대관리보증금	297	297	
그 밖의 기타자산	선급보험료	56	56	
그 밖의 기타자산	선납세금	45	45	
그 밖의 기타자산	미수수익	28	28	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2025.12.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	우리은행(기금)	287,905	2.80%	2.80%	0.00%	2017.07.31	2052.07.31	고정	해당사항없음
차입금	흥국생명보험	14,230	3.34%	3.34%	0.00%	2019.05.29	2031.02.24	고정	해당사항없음
차입금	흥국화재해상보험	17,970	3.34%	3.34%	0.00%	2019.05.29	2031.02.24	고정	해당사항없음
차입금	엔에이치에프제1호공공임대유동화전문유한회사	130,000	2.95%	2.95%	0.00%	2017.02.28	2031.02.24	고정	해당사항없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

2. 주식 현황

가. 총괄표

[2025.12.31 현재]

구 분	종 류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비 고
기명	보통주	2,070,000	10,000	10,000	
기명	우선주	8,340,000	10,000	10,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

나. 자본금 변동 현황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2016.10.14	설립자본	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2016.12.29	증자	우선주	8,340,000	10,000	10,000	83,400,000,000	83,700,000,000	27800.0%
2016.12.29	증자	보통주	2,040,000	10,000	10,000	20,400,000,000	104,100,000,000	24.4%

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

라. 현물출자 현황

마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

바. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
대한민국 (국민주택기금의 운용,관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인, 주택도시보증공사)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	우선주	8,340,000	0	0	8,340,000		청약예외주주	83,400
							(80.13%)	(0.00%)	(0.00%)	(80.13%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2025.12.31 현재 】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
1	한국토지주택공사	내국인	대한민국	기관	제10호	보통주	2,070,000	19.87%	청약예외주주	20,700	

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2025.12.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	50.00%	8,340,000	80.12%	
주요주주	1	50.00%	2,070,000	19.88%	
기타주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
기타주주 - 법인	0	0.00%	0	0.00%	
합 계	2	100.00%	10,410,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 10,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당기순이익		-20,863,981,780	-19,781,553,446	-18,471,254,939	-18,312,890,358
상법상 이익배당한도		-124,924,802,099	-104,060,820,319	-84,279,266,873	-65,808,011,934
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-124,924,802,099	-104,060,820,319	-84,279,266,873	-65,808,011,934
당기감가상각비 등		13,803,740,904	13,803,740,914	13,800,691,205	13,789,106,377
배당가능이익		-111,121,061,195	-90,257,079,405	-70,478,575,668	-52,018,905,557
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	14,185,531,210	97.66%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금 관련수익	297,402,815	2.05%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		41,969,318	0.29%	
총 수 익		14,524,903,343	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

(2) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1	전주효천A3	2,830,717,190	19.95%	77,061	
2	의정부고산 S-4	2,050,747,690	14.46%	98,065	
3	의정부고산 S-5	3,910,522,140	27.57%	87,633	
4	대구옥포S-1	1,349,199,540	9.51%	80,104	
5	대구대곡 2B	1,234,345,540	8.70%	96,825	
6	충주호암 B-7	1,234,067,180	8.70%	57,714	
7	화성동탄(2)A89	1,575,931,930	11.11%	92,836	

(3) 부동산 관리 수익

	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	전주효천A3			
2	의정부고산 S-4			
3	의정부고산 S-5			
4	대구옥포S-1			
5	대구대곡 2B			
6	충주호암 B-7			
7	화성동탄(2)A89			

다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	하나은행	변동금리	45,044,965	97,244,774	
MMT	NH농협은행	변동금리	418,093,566	200,158,041	

마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	13,803,740,904	39.01%	
	기타비용	8,790,517,950	24.84%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		12,794,626,269	36.15%	
총 비 용		35,388,885,123	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	전주효천A3	의정부고산 S-4	의정부고산 S-5	대구옥포S-1	대구대곡 2B	충주호암 B-7	화성동탄(2)A89	공통	현금	기타자산	기타
분양원가	0											
급여	8,400,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000				
상여	0											
퇴직급여	0											
복리후생비	0											
자산관리수수료 (AMC수수료)	2,520,000,000	360,000,000	360,000,000	360,000,000	360,000,000	360,000,000	360,000,000	360,000,000				
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0											
자산보관수수료	30,000,000	4,285,714	4,285,714	4,285,714	4,285,714	4,285,714	4,285,714	4,285,716				
일반사무 위탁수수료	80,000,000											80,000,000
기타지급수수료	998,776,768	142,682,395	142,682,395	142,682,395	142,682,395	142,682,395	142,682,395	142,682,398				
유형자산 감가상각비	13,803,740,904	2,671,338,898	1,874,400,390	3,577,823,424	1,506,430,939	1,176,925,263	1,570,603,562	1,426,218,428				
투자부동산 감가상각비	0											
무형자산 감가상각비	0											
세금과공과	1,295,299,309	396,241,520	122,307,120	320,545,560	96,467,900	59,859,120	137,671,980	161,832,240	373,869			
광고선전비	0											
보험료	45,789,373	6,541,339	6,541,339	6,541,339	6,541,339	6,541,339	6,541,339	6,541,339				
임차료	0											
교육훈련비	0											
여비교통비	0											
통신비	0											
수선유지비	3,132,867,229	447,552,461	447,552,461	447,552,461	447,552,461	447,552,461	447,552,461	447,552,463				
청소비	0											
수도광열비	0											
대손상각비	0											
접대비	0											
판매촉진비	0											
이자비용	0											
금융리스이자비용	0											
기타영업비용	759,385,271	124,689,750	103,392,864	189,393,446	104,375,450	87,417,360	76,495,301	73,621,100				

다. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	한국토지주택공사	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	분기당 금 630,000,000원(부가세별도)으로 하고, 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급	2,520,000,000	2,520,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	위 수수료 모두 지급하는것으로 계산한 후 위탁자 청산시 우선 주식보유주주의 최종 수익율이 목표수익율을 초과할 것으로 확인 되는 경우에 한하여, 그 초과한 수익 범위 내에서 지급		
	기본보수(매각)		매각금액의	1.0	%	상부동산의 개별 물건별 매각시 매매대금(부가세별도)의 1%		
	성과보수(매각)		매각차익의	20.0	%	대상부동산의 매각시 매각차익의 20%		
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	연간 8,000만원(부가세별도)으로 하고, 매분기마다, 2,000만원(부가세별도)을 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급				80,000,000	80,000,000
자산보관회사	위탁보수	㈜하나은행	분기당 금7,500,000원으로 하고 매분기 종료일로부터 7일 이내 지급				30,000,000	30,000,000
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							2,630,000,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당해회사수익률	(20.04)	(19.00)	(17.74)	(17.59)

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기 제 10 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

전기 제 9 기 기말 기준일 2024.12.31 현재

회사명: (주)엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기 기말		제 9 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		11,850,873,259		17,753,533,150
1) 현금및현금성자산	6,372,666,747		13,723,955,365	
2) 단기금융상품	3,030,822,768		1,604,369,942	
5) 미수수익	27,807,754		21,212,012	
7) 기타미수금	1,541,491,091		1,360,629,233	
9) 선급비용	833,301,089		973,381,208	
11) 선급법인세	44,783,810		69,985,390	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		839,273,805,777		853,814,907,559
1) 장기금융상품	312,522,185		1,071,210,393	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	838,664,395,699		852,468,136,603	
토지	231,809,486,226		231,809,486,226	
건물	691,337,357,126		691,337,357,126	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(84,482,447,653)		(70,678,706,749)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	296,887,893		275,560,563	
자 산 총 계		851,124,679,036		871,568,440,709
1. 유동부채		1,090,480,165		1,338,548,402
4) 기타선수금	0		382,960,280	
6) 미지급금	859,090,833		736,320,409	
8) 예수금	231,389,332		219,267,713	
2. 비유동부채		871,357,240,970		870,688,952,626
3) 장기차입금	450,105,000,000		450,105,000,000	
5) 비유동보증금	418,002,389,837		417,939,426,208	
8) 비유동충당부채	3,249,851,133		2,644,526,418	
부 채 총 계		872,447,721,135		872,027,501,028
1. 자본금		104,100,000,000		104,100,000,000
1) 보통주자본금	20,700,000,000		20,700,000,000	
2) 종류주자본금	83,400,000,000		83,400,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(498,240,000)		(498,240,000)
1) 주식할인발행차금	(498,240,000)		(498,240,000)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(124,924,802,099)		(104,060,820,319)
자 본 총 계		(21,323,042,099)		(459,060,319)
부 채 및 자 본 총 계		851,124,679,036		871,568,440,709

2. 손익계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31

전기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	3,629,858,560	14,185,531,210	3,351,528,373	13,375,505,463
2) 임대료수익	3,629,858,560	14,185,531,210	3,351,528,373	13,375,505,463
Ⅱ. 영업비용	5,617,417,081	22,674,258,854	5,348,798,802	21,341,852,722
2) 급여	2,100,000	8,400,000	2,100,000	6,400,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	630,000,000	2,520,000,000	630,000,000	2,520,000,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	30,000,000	7,500,000	30,000,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	80,000,000	20,000,000	80,000,000
10) 기타지급수수료	425,062,439	998,776,768	326,671,121	798,141,609
11) 유형자산감가상각비	3,523,914,112	13,803,740,904	3,523,914,119	13,803,740,914
14) 세금과공과	127,394	1,295,299,309	130,207	1,249,174,659
16) 보험료	11,541,432	45,789,373	15,166,919	60,337,956
21) 수선유지비	821,887,061	3,132,867,229	628,044,549	2,032,268,884
29) 기타영업비용	175,284,643	759,385,271	195,271,887	761,788,700
Ⅲ. 영업이익	(1,987,558,521)	(8,488,727,644)	(1,997,270,429)	(7,966,347,259)
Ⅳ. 영업외수익	123,081,642	339,372,133	130,026,212	480,742,892
1) 이자수익	111,834,205	297,402,815	126,550,812	463,138,531
10) 기타영업외수익	11,247,437	41,969,318	3,475,400	17,604,361
Ⅴ. 영업외비용	3,237,892,627	12,714,626,269	3,094,701,803	12,295,949,079
1) 이자비용	3,237,882,516	12,714,608,813	3,094,679,766	12,295,802,497
10) 기타영업외비용	10,111	17,456	22,037	146,582
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	(5,102,369,506)	(20,863,981,780)	(4,961,946,020)	(19,781,553,446)
Ⅷ. 당기순이익(손실)	(5,102,369,506)	(20,863,981,780)	(4,961,946,020)	(19,781,553,446)
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	(5,102,369,506)	(20,863,981,780)	(4,961,946,020)	(19,781,553,446)
ⅩⅠ. 주당손익	(490)	(2,003)	(476)	(1,899)

3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31

전기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	처분예정일	2026.03.31	처분확정일	2025.03.31
	금 액		금 액	
Ⅰ. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(124,924,802,099)		(104,060,820,319)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(104,060,820,319)		(84,279,266,873)	
2. 당기순이익(손실)	(20,863,981,780)		(19,781,553,446)	
3. 확정급여채무의 재측정요소			0	
4. 기타			0	
Ⅱ. 임의적립금등의 이입액				0
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금			0	
2. 임의준비금			0	
3. 주식할인발행차금상각액			0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금			0	
종류주현금배당금			0	
보통주주식배당금			0	
종류주주식배당금			0	
5. 기타			0	
Ⅳ. 결손금처리액				0
Ⅴ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(124,924,802,099)		(104,060,820,319)

4. 현금흐름표

당기 제 10 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.12.31
전기 제 9 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		(6,746,487,629)		(5,731,980,380)
1. 당기순이익(손실)		(20,863,981,780)		(19,781,553,446)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		14,409,065,619		14,446,865,662
감가상각비	13,803,740,904		13,803,740,914	
기타	605,324,715		643,124,748	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(291,571,468)		(397,292,596)
미수수익의 변동	(6,595,742)		(8,679,938)	
기타미수금의 변동	(180,861,858)		(47,105,598)	
선급비용의 변동	140,080,119		165,705,578	
기타선수금의 변동	(382,960,280)		128,494,000	
미지급금의 변동	122,770,424		(563,836)	
미지급비용의 변동	0		(615,403,718)	
예수금의 변동	12,121,619		15,221,806	
기타	3,874,250		(34,960,890)	
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(667,764,618)		(663,642,338)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		3,030,822,768		940,727,604
만기보유금융자산의 처분	3,030,822,768		940,727,604	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(3,698,587,386)		(1,604,369,942)
만기보유금융자산의 취득	3,698,587,386		1,604,369,942	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		62,963,629		12,367,278,207
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		22,002,376,349		30,319,467,207
장기차입금의 차입	0		15,323,800,000	
기타	22,002,376,349		14,995,667,207	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(21,939,412,720)		(17,952,189,000)
기타	21,939,412,720		17,952,189,000	
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(7,351,288,618)		5,971,655,489
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		(7,351,288,618)		5,971,655,489
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		13,723,955,365		7,752,299,876
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		6,372,666,747		13,723,955,365

5. 자본변동표

당기	제	10 기	기말	시작일	2025.01.01	종료일	2025.12.31
전기	제	9 기	기말	시작일	2024.01.01	종료일	2024.12.31

회사명: (주)엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024.01.01(전기초)	104,100,000,000	0	-498,240,000	0	-84,279,266,873			19,322,493,127
당기순이익	0	0	0	0	-19,781,553,446			-19,781,553,446
2024.12.31(전기말)	104,100,000,000	0	-498,240,000	0	-104,060,820,319			-459,060,319
2025.01.01(당기초)	104,100,000,000	0	-498,240,000	0	-104,060,820,319			-459,060,319
당기순이익					-20,863,981,780			-20,863,981,780
2025.12.31(전기말)	104,100,000,000	0	-498,240,000	0	-124,924,802,099			-21,323,042,099

6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :	적정

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :	적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

2. 제재현황 등 기타사항



주석

제 10 (당)기 2025년 12월 31일 현재

제 9 (전)기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사

1. 당사의 개요

주식회사 엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 10월 14일에 설립되었습니다. 당사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익를 주주에게 배당하는 것입니다.

당사의 본점 소재지는 경상남도 진주시 충의로 19 (충무공동)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

당기말 현재 당사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액	납입자본금
40,000,000	10,410,000	10,000	104,100,000,000

당기말 현재 당사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	보통주		우선주(주1)		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한민국정부	-	-	8,340,000	100.0%	8,340,000	80.1%
한국토지주택공사	2,070,000	100.0%	-	-	2,070,000	19.9%
합계	2,070,000	100.0%	8,340,000	100.0%	10,410,000	100.0%

(주1) 기명식 비종 우선주식으로 당사는 3,000만주를 넘지 않은 범위 내에서 비종 우선주식을 발행할 수 있고, 비종 우선주식은 의결권이 있습니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 당사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(1) 제·개정 기준서

1) 당사가 채택한 개정 기준서

당사는 2025년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서는 없습니다.

(2) 금융상품

1) 금융자산의 인식과 측정

당사는 일반기업회계기준 제6장의 적용대상이 되는 금융자산에 대하여 계약당사자가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고 있으며, 금융자산의 정형화된 매입이나 매도는 매매일에 인식하고 있습니다. 당사는 금융자산의 최초 인식시점에 그 성격과 보유목적에 따라 당기손익인식금융자산, 유가증권(단기매매증권,만기보유증권,매도가능증권), 매출채권 및 기타금융자산으로 분류하고 있습니다.
금융자산은 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 당기에 손익을 인식하는 금융자산이 아닌 경우 당해 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 최초인식하는 공정가치에 가산하여 측정하고 있습니다.
최초 인식시 금융상품의 공정가치는 일반적으로 거래가격(자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)이며, 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권· 채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 이를 공정가치로 평가하고 있습니다

<당기손익인식금융자산>

최초 인식시점에 당기손익인식금융자산으로 지정하는 경우 당기손익인식금융자산으로 분류하며, 최초 인식시점에서 취득과 직접 관련되는 거래원가는 당기손익으로 인식하고 있습니다. 당기손익인식금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시하고 있으며 공정가치 변동에 따른 손익은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

<단기매매증권>

주로 단기간내의 매매차익을 목적으로 취득한 유가증권으로서 매수와 매도가 빈번하게 이루어지는 경우 단기매매증권으로 분류하고 있습니다. 단기매매증권은 재무상태표에 공정가치로 표시하고 있으며, 시장성 있는 유가증권은 시장가격을 공정가치로 보며 시장가격은 보고기간종료일 현재의 종가로 하고 있습니다. 공정가치로 평가함에 따라 발생한 단기매매증권에 대한 미실현보유손익은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

<만기보유증권>

만기가 확정된 채무증권으로서 상환금액이 확정되었거나 확정이 가능한 채무증권을 만기까지 보유할 적극적인 의도와 능력이 있는 경우에는 만기보유증권으로 분류하고 만기보유증권은 취득원가와 액면금액의 차이를 상환기간에 걸쳐 유효이자율법에 의하여 상각하여 취득원가와 이자수익에 가감하고 있으며 이러한 상각후취득원가를 재무상태표가액으로 계상하고 있습니다.

<매도가능증권>

단기매매증권이나 만기보유증권으로 분류되지 아니하는 유가증권은 매도가능증권으로 분류하고 있으며 공정가치로 평가하고 있습니다. 시장성 있는 유가증권은 시장가격을 공정가치로 보며 시장가격은 보고기간종료일 현재의 종가로 하고 있습니다. 매도가능증권 중 시장성이 없는 지분증권의 공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없는 경우 취득원가로 평가하고 있습니다. 공정가치로 평가함에 따라 발생한, 매도가능증권에 대한 미실현보유손익은 기타포괄손익누계액(매도가능증권평가손익)으로 처리

하고, 매도가능증권평가손익의 누적금액은 매도가능증권을 처분하거나 손상차손을 인식하는 시점에 일괄하여 당기손익으로 처리하고 있습니다.

<매출채권 및 기타금융자산>

지급금액이 확정되었거나 결정가능하며 활성시장에서 가격이 공시되지 않는 비파생 금융자산은 매출채권 및 기타금융자산으로 분류하며, 최초 인식 후 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2) 금융자산의 제거

당사는 금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸한 경우, 혹은 금융자산의 현금흐름을 수취할 계약상 권리를 양도한 경우 등으로서 당사가 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 당사가 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 아니하고 이전하지도 아니하면서 당사가 금융자산을 통제하고 있지 아니한 경우에 금융자산을 제거하고 있습니다.
한편, 유가증권의 양도에 따른 실현손익을 인식하기 위한 원가결정방법은 이동평균법을 적용하고 있습니다.

3) 금융자산의 손상

당사는 금융자산(또는 금융자산의 집합)의 손상 발생에 대한 객관적인 증거가 있는지를 매 보고기간말에 평가하고, 최초인식 후 하나 이상의 손상사건이 발생한 결과 손상되었다는 객관적인 증거가 있으며, 그 손상사건이 신뢰성 있게 추정할 수 있는 금융자산(또는 금융자산의 집합)의 추정미래현금흐름에 영향을 미친 경우 손상차손을 인식하고 있습니다.

<상각후원가 또는 취득원가를 장부금액으로 하는 금융자산>

상각후원가를 장부금액으로 하는 매출채권 및 기타금융자산이나 만기보유증권에서 손상이 발생하였다는 객관적 증거가 있는 경우, 손상차손은 당해 자산의 장부금액과 최초의 유효이자율(최초인식시점에 계산된 유효이자율)로 할인한 추정미래현금흐름

의 현재가치(회수가능액)의 차이로 측정하고 있습니다. 이 경우 아직 발생하지 아니한 미래의 대손은 미래예상현금흐름에 포함하지 아니하며 손상차손은 당해 자산의 장부금액에서 직접 차감하거나 충당금계정을 사용하여 차감하고 당기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 만기보유증권은 손상차손금액을 차감한 후의 회수가능액으로 재무상태표에 표시하고 있습니다.
공정가치를 신뢰성 있게 측정할 수 없어서 취득원가를 장부금액으로 하는, 공시가격이 없는 지분상품(매도가능증권)이나, 공시가격이 없는 이러한 지분상품과 연계되어 있으며 그 지분상품의 인도로 결제되어야 하는 파생상품자산에 대하여 손상발생의 객관적인 증거가 있다면, 손상차손은 유사한 금융자산의 현행 시장수익율로 할인한 추정미래현금흐름의 현재가치와 장부금액의 차이로 측정하고 있습니다.
후속기간 중 손상차손의 금액이 감소하고 그 감소가 손상을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 이미 인식한 손상차손을 직접 환입하거나 충당금을 조정하여 환입하며, 회복 후 장부금액은 당초 손상을 인식하지 않았다면 회복일 현재 인식하였을 상각후원가 또는 취득원가를 초과하지 않도록 하고 있으며 환입한 금액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

<공정가치를 장부금액으로 하는 매도가능증권>

공정가치 감소액을 기타포괄손익으로 인식하는 매도가능증권에 대하여 손상발생의 객관적인 증거가 있는 경우 기타포괄손익으로 인식한 누적손실은 당해 자산이 제거되지 않더라도 재분류조정으로 자본에서 당기손익으로 재분류하며, 당기손익으로 재분류하는 누적손실은 공정가치(회수가능액)가 취득원가(상각후원가)에 미달하는 금액에서 이전 기간에 이미 당기손익으로 인식한 당해 금융자산의 손상차손을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 후속기간에 매도가능채무상품의 공정가치가 증가하고 그 증가가 손상차손을 인식한 후에 발생한 사건과 객관적으로 관련된 경우에는 환입하여 당기손익으로 인식하고 있습니다. 손상차손을 인식한 기간 후에 공정가치가 상승하더라도 위와 같은 손상차손의 회복에 해당되지 아니하는 경우에는 당해 공정가치 상승금액을 기타포괄손익누계액으로 처리하고 있습니다.

4) 금융부채의 인식

당사는 일반기업회계기준 제6장의 적용대상이 되는 금융부채에 대하여 계약당사자

가 되는 때에만 재무상태표에 인식하고 있으며, 금융부채의 최초 인식시점에 그 성격과 보유목적에 따라 당기손익인식금융부채와 그밖의 금융부채로 분류하고 있습니다. 금융부채는 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 당기손익인식금융부채가 아닌 경우 당해 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 최초인식하는 공정가치에 차감하여 측정하고 있습니다.

<당기손익인식금융부채>

단기매매금융부채이거나 최초 인식시점에 당기손익인식금융부채로 지정하는 경우 당기손익인식금융부채로 분류하며, 최초 인식시점에서 발행과 직접 관련되는 거래원가는 당기손익으로 인식하고 있습니다. 당기손익인식금융부채는 재무상태표에 공정가치로 표시하고 있으며 공정가치 변동에 따른 손익은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

<당기손익인식금융부채로 분류되지 않는 금융부채>

당기손익인식금융부채로 분류되지 않는 금융부채는 최초인식 후 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.
금융자산의 양도가 제거 조건을 충족하지 못하거나 지속적관여접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채의 경우, 양도자산을 상각후원가로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 상각후원가가 되도록 관련부채를 측정하며, 양도자산을 공정가치로 측정한다면 양도자산과 관련부채의 순장부금액이 양도자가 보유하는 권리와 부담하는 의무의 독립적으로 측정된 공정가치가 되도록 관련부채를 측정하고 있습니다.

5) 금융부채의 제거

금융부채(또는 금융부채의 일부)는 소멸한 경우(즉, 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우)에만 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 기존 차입자와 대여자가 실질적으로 다른 조건으로 채무상품을 교환하거나 기존 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 조건이 실질적으로 변경된 경우 최초의 금융부채를 제거하고 새로운 금융부채를 인식하고 있으며, 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채(또는 금융부채의 일부)의

장부금액과 지급한 대가의 차액은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

6) 금융자산과 금융부채의 상계

당사는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있으면서 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있는 경우에 금융자산과 금융부채를 상계하고 재무상태표에 순액으로 표시하고 있습니다.

7) 대손충당금

보고기간종료일 현재의 회수가 불확실한 금융자산(유가증권은 제외) 은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다

(3) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

(4) 차입원가

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다. 적격자산을 취득하기 위한 특정 목적으로 차입한 차입금의 일시적 운용에서 발

생한 투자수익은 당 회계기간 동안의 자본화 가능 차입원가에서 차감하고 있습니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식하고 있습니다.

(5) 수익의 인식기준

당사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

(6) 법인세비용

당사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생되는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

(7) 이익잉여금

당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 당사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당사의 금융상품 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	종 류	당기말	전기말	비 고
현금및현금성자산	보통예금, MMT	6,372,667	13,723,955	
단기금융상품	정기예금	3,030,823	1,604,370	
장기금융상품	상호부금, 정기적금 등	312,522	1,071,210	(주1)
합 계		9,716,012	16,399,535	

(주1) 장기차입금(Tranche-C)과 관련하여 당기 10,536천원(전기 10,536천원)이 근질권 설정되어 있습니다.

4. 유형자산

(1) 당사의 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당 기)

(단위 : 천원)

구 분	토지	건물	합 계
기초금액	231,809,486	620,658,650	852,468,136
취득(처분)	-	-	-
감가상각	-	(13,803,741)	(13,803,741)
기말금액	231,809,486	606,854,909	838,664,395

(전 기)

(단위 : 천원)

구 분	토지	건물	합 계
취득	231,809,486	634,462,391	866,271,877
취득(처분)	-	-	-
감가상각	-	(13,803,741)	(13,803,741)
기말금액	231,809,486	620,658,650	852,468,136

(2) 당사 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(당기말) (단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
전주효천1000-3(A-3BL)	52,508	54,967,896	55,810,689
의정부고산2-4(S-4BL)	29,722	21,394,259	43,513,008
의정부고산2-5(S-5BL)	59,759	49,548,823	96,032,713
대구옥포3008(S-1BL)	28,717	22,019,139	27,895,305
대구대곡1138-0(B-BL)	18,469	25,049,772	32,243,382
충주호암17-0 (B-7BL)	24,774	10,054,712	11,821,766
화성동탄1-89 (A89BL)	24,955	48,774,885	52,430,455
합 계	238,904	231,809,486	319,747,318

(전기말) (단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
전주효천1000-3(A-3BL)	52,508	54,967,896	54,608,320
의정부고산2-4(S-4BL)	29,722	21,394,259	42,888,846
의정부고산2-5(S-5BL)	59,759	49,548,823	94,598,497
대구옥포3008(S-1BL)	28,717	22,019,139	27,703,290
대구대곡1138-0(B-BL)	18,469	25,049,772	32,136,060
충주호암17-0 (B-7BL)	24,774	10,054,712	11,430,724
화성동탄1-89 (A89BL)	24,955	48,774,885	51,407,300
합 계	238,904	231,809,486	314,773,037

(3) 보험가입내용

당사가 가입하고 있는 보험의 종류, 보험금액 및 보험에 가입된 자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	부보자산	보험금액	연보험료	보험기간	보험회사
재산종합보험	건물 등	891,917,290	55,317	2026.1.1.~2026.12.31.	삼성화재 등

5. 장기차입금

(1) 당사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
Tranche B-2 (주1)	흥국생명보험	2031-02-24	3.34%	14,230,000	14,230,000	만기 일시상환
	흥국화재해상보험	2031-02-24	3.34%	17,970,000	17,970,000	
	소계			32,200,000	32,200,000	
Tranche C (주2)	엔에이치에프제11호공공 임대유동화전문 유한회사	2031-02-24	2.95%	130,000,000	130,000,000	만기 일시상환
임대주택건설자금	우리은행	2052-07-31	2.30%~2.80%	287,905,000	287,905,000	균등분할상환
합계				450,105,000	450,105,000	

(주1) Tranche B-2는 Capital Call 방식의 대출입니다.

(주2) Tranche C는 자산유동화법에 따라 설립된 유동화회사에 대한 차입금입니다.

(2) 당사는 Tranche B-2, C의 대출과 관련하여 대출원리금 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다(주석 14참조).

(3) 당사의 장기차입금 조달 관련 체결약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정연이자율	약정한도
Tranche B-2	흥국생명보험	3.34%	50,000,000
	흥국화재해상보험	3.34%	60,000,000
	소계		110,000,000
Tranche C	엔에이치에프제11호공공 임대유동화전문 유한회사	2.95%	130,000,000
임대주택건설자금	대한민국정부	2.30%~2.80%	287,905,000
합 계			527,905,000

6. 특별수선충당금

당사의 특별수선충당금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
기 초	2,644,526	2,001,402
증 가	605,325	643,124
감 소	-	-
기 말	3,249,851	2,644,526

7. 금융부채

(1) 유동성위험 관리 방법

유동성위험이란 당사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 당사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나, 당사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이, 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.
당사는 부채 상환을 포함하여 향후 예상 운영비용 및 공사비용을 충당하기 위해 주석 5에서 설명하는 바와 같이 527,905백만원의 차입한도를 보유하고 있습니다. 여기에는 합리적으로 예상할 수 없는 극단적인 상황으로 인한 잠재적인 효과는 포함되지 않았습니다.

(2) 당사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)

구 분	1년 이하	1년 초과 3년 이하	3년 초과	합 계
미지급금	859,091	-	-	859,091
장기차입금	-	-	450,105,000	450,105,000
임대보증금	-	-	233,055,864	233,055,864
전환보증금	-	-	184,946,526	184,946,526
합 계	859,091	-	868,107,390	868,966,481

(전기말)

(단위 : 천원)

구 분	1년 이하	1년 초과 3년 이하	3년 초과	합 계
미지급금	736,320	-	-	736,320
장기차입금	-	-	450,105,000	450,105,000
임대보증금	-	-	229,731,026	229,731,026
전환보증금	-	-	188,208,400	188,208,400
합 계	736,320	-	868,044,426	868,780,746

8. 자본금

(1) 당사가 발행할 주식의 총수는 40,000,000주이며, 자본금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	당기말	전기말
보통주	2,070,000	10,000	20,700,000	20,700,000
우선주(주1)	8,340,000	10,000	83,400,000	83,400,000
합 계	10,410,000	20,000	104,100,000	104,100,000

(주1) 의결권이 있는 참가적, 누적적 우선주로써 최저배당률은 액면금액을 기준으로 연 3.5%입니다.

(2) 당사의 당기 및 전기 중 자본금 변동내역은 없습니다.

9. 자본조정

(1) 당사의 자본조정의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
주식할인발행차금	498,240	498,240

(2) 당기 및 전기 중 당사의 자본조정 변동내역은 없습니다.

10. 결손금

당기 및 전기 중 당사의 결손금 처리내역은 다음과 같습니다.

결 손 금 처 리 계 산 서

제 10(당)기	2025년 01월 01일 2025년 12월 31일	부터 까지	제 9(전)기	2024년 01월 01일 2024년 12월 31일	부터 까지
처리예정일	2026년 03월 31일		처리확정일	2025년 03월 31일	

주식회사 엔에이치에프제11호공공임대위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
Ⅰ. 미처리결손금		124,924,802,099		104,060,820,319
전기이월미처리결손금	104,060,820,319		84,279,266,873	
당기순손실	20,863,981,780		19,781,553,446	
Ⅱ. 결손금 처리액		-		-
Ⅲ. 차기이월미처리결손금		124,924,802,099		104,060,820,319

11. 법인세비용 및 이연법인세

(1) 당기에 납부할 법인세 등은 없습니다.

(2) 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있으며, 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조 제1항 및 2항에 따라 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 당기 및 향후 법인세부담액은없을 것으로 예상되어 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

12. 포괄손익계산서

당기 및 전기 당사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

13. 특수관계자와의 거래

(1) 당사의 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자명	관계	거래내용	당기	전기
한국토지주택공사	주주	자산관리수수료	2,520,000	2,520,000
대한민국정부	주주	이자비용	7,807,075	7,406,336
		자금의 차입	-	15,323,800

(2) 당사의 특수관계자와 거래로 인한 중요한 채권 및 채무 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자명	관계	거래내용	당기말	전기말
한국토지주택공사	주주	미지급금	693,000	693,000
대한민국정부	주주	장기차입금	287,905,000	287,905,000

(3 당사는 한국토지주택공사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 당사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리

위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급), 매각 수수료 및 매각성과 연동 수수료(매각시), 운용성과 연동 수수료(청산시)를 지급합니다.

(4) 당사는 한국토지주택공사와 2016년 12월 23일자로 부동산매입확약서를 체결하였습니다. 이에 따라, 당사는 임대주택의 최초 입주지정기간 종료 후 10년 6개월이 되는 날 이후에 분양전환이 되지 아니한 임대주택에 대하여 공공주택특별법에서 정한 공공건설임대주택 분양전환가격 산정기준에 따라 산정된 분양전환가액으로 한국토지주택공사에 매입요청권을 행사할 수 있습니다.

14. 수수료비용 및 주요 약정사항

(1) 자산관리계약
당사는 한국토지주택공사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 당사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(분기별 지급), 매각 수수료 및 매각성과 연동 수수료(매각시), 운용성과 연동 수수료(청산시)를 지급합니다.

(2) 일반사무위탁계약
당사는 신한펀드파트너스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

(3) 자산보관계약
당사는 하나은행 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

15. 제공받은 보증내역 및 주요약정사항

당사는 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

(1) Tranche B-2 장기차입금 관련

구분	내역
보증기관	주택도시보증공사
보증한도	110,000,000,000원
보증실행금액	32,200,000,000원
보증기간	2017년 8월 23일 ~2031년 2월 24일
보증료	보증기간 동안 연 0.066%를 적용하여 일할계산한 금액

(2) Tranche C 장기차입금 관련

구분	내역
보증기관	주택도시보증공사
보증한도	130,000,000,000원
보증실행금액	130,000,000,000원
보증기간	2017년 2월 28일 ~2031년 2월 24일
보증료	보증기간 동안 연 0.066%를 적용하여 일할계산한 금액

(3) 부동산 매입확약

당사는 한국토지주택공사와 2016년 12월 23일자로 부동산매입확약서를 체결하였습니다. 이에 따라, 당사는 임대주택의 최초 입주지정기간 종료 후 10년 6개월이 되는 날 이후에 분양전환이 되지 아니한 임대주택에 대하여 공공주택특별법에서 정한 공공건설임대주택 분양전환가격 산정기준에 따라 산정된 분양전환가액으로 한국토지주택공사에 매입요청권을 행사할 수 있습니다.

16. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

(2) 현금유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
전환보증금의 임대보증금으로 전환	-	2,190,180

17. 계류중인 소송사건

당기말 현재 당사가 피고로 계류중인 주요 소송은 다음과 같으며, 현재로서는 동 소송의 결과를 예측할 수 없습니다..

(단위 : 천원)

원 고	피 고	관할법원 / 사건번호	사건명	원고소가
대한불교조계종 불암사	㈜NHF제11호공공임대위탁관리부동산투자회사 외1	수원지방법원성남지원 2024가단259756	소유권 말소등기	402,874

18. 계속기업 관련 중요한 불확실성

당사의 재무제표는 당사가 계속기업으로서 존속할 것이라는 가정을 전제로 작성되었습니다. 따라서 자산과 부채를 정상적인 영업활동을 통하여 장부가액을 회수하거나 상환할 수 있다는 가정 하에서 회계처리 되었습니다. 당사는 2025년 12월 31일로 종료되는 보고기간에 영업손실 8,488백만원이 발생하였고, 당기말 현재 완전자본잠식 상태입니다. 이러한 상황은 계속기업으로서 그 존속능력에 유의적 의문을 제기하고 있습니다.

상기 계속기업으로서의 존속 문제에 대해 당사는 공공주택특별법 제50조의 2에 의거 임대의무기간의 1/2 경과 시 조기 분양전환 등을 계획하고 있습니다. 당사의 재무제표 작성에 전제가 된 계속기업가정의 타당성에 대해 유의적 의문이 제기되는 상황 하에서 향후 계획의 성패에 따라 그 타당성이 좌우되는 중요한 불확실성이 존재하고 있습니다.

만일 계속기업으로서의 존속을 위한 이러한 당사의 계획의 차질 또는 불리한 상황의 변화가 발생하여 계속기업으로서 존속하기 어려운 경우에는 당사의 자산과 부채를 정상적인 영업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환하지 못할 수도 있습니다. 이와 같이 중요한 불확실성의 결과로 계속기업가정이 타당하지 않을 경우에 발생할 수도 있는 자산과 부채의 금액 및 분류표시와 관련 손익항목에 대한 수정사항은 재무제표에 반영되어 있지 않습니다.

19. 재무제표 승인일

당사의 재무제표는 2026년 03월 31일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.